

Handläggare: Patrik Andersson  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion tillfälliga bostäder i Västberga 1:1, Hägerstensåsen

### Genomförandebeslut

#### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 med en projektbudget om 85.000.000 kr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand  
VD

Patrik Andersson  
Avdelningschef Bygg & Teknik

### Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, att investera 85 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av temporära modulbostäder i storlekarna 2-3 rok inom fastigheten Västberga 1:1 utmed Personnevägen i Hägerstensåsen. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) 2018-06-13 för uppförande av modulbyggnader för tillfällig vistelse i 5 år på fastigheterna. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avslag överklagan 2018-09-06. Länsstyrelsens beslut har 2018-10-10 överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Modulerna bedöms ha en livslängd på 40 år och därför kunna flyttas till annan av staden anvisad plats. Projektet bidrar till det goda boendet med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell service.





HUS C: FASAD MOT SYDOST



HUS B: FASAD MOT SYDVÄST

## Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2018 ges Stockholmshem i uppdrag enligt ägardirektiv att inom ramen för det allmännyttiga uppdraget bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder. SHIS är stadens bostadssociala resurs.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-09-26 § 23 Nyanlända och asylsökande i Stockholms stad (Utl. 2016:138) dnr 156-607/2016 får Stockholmshem i uppdrag att projektera och ta fram boendelösningar för nyanlända. Som ett led i detta uppdrag kommer Stockholmshem att upphandla moduler, fördelade på storlekarna 2-3 rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom fastigheten Västberga 1:1. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om 5 år. SHIS kommer att teckna avtal med Stockholmshem för dessa moduler. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. Modulernas livslängd bedöms vara ca 40 år. SHIS redovisar genomförda beställningar till kommunstyrelsen i samband med tertialrapport, verksamhetsberättelse och underlag för budget nästkommande år.

Enligt samma fullmäktigebeslut ska exploateringsnämnden m.fl. nämnder bistå i utbyggnaden av modulhus och andra boenden för nyanlända genom att planera och iordningställa mark och annan grundläggning för att möjliggöra ianspråktagandet av byggrätt för tillfälliga modulhus.

## Nuläge

Fastigheten Västberga 1:1 ligger utmed Personnevägen i Hägerstensåsen. Idag används ytorna som parkytor. Tillfälligt bygglov för nya byggnader för tillfälligt boende, beviljades av SBN den 2018-06-13. Bygglovet överklagades först till Länsstyrelsen som avslog överklagan 2018-09-06. Ärendet har 2018-10-10 överklagats till Mark- och miljödomstolen där det väntar på hantering och beslut.



Området för bostäderna

## Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, avser Stockholmshem att uppföra tillfälliga bostäder i moduler inom fastigheten Västberga 1:1.



### *Kollektivtrafik*

Närhet till bussförbindelse och T-bana Hägerstensåsen och Västertorp.

### *Affärer*

Kommersiell service finns inom närområdet.

### *Åtgärder*

Stockholmshem skall bygga två byggnader med tre respektive fyra våningar. Fasadmateriell utgörs av typ cembrit i färgkulörer gråvit och rött enligt angivelse på fasadritningarna. Taket utförs i skiffergrå takpapp. Husen är ritade av Brunnberg&Forshed arkitekter och inrymmer 108 st moduler innehållande verksamhetslokaler, tvättstugor samt 60 stycken lägenheter om 2-3 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>Boa</i>	<i>% andel</i>
2 RoK	45 st	45 m <sup>2</sup>	75 %
3 RoK	15 st	62 m <sup>2</sup>	25 %

Därutöver anläggs lekplats, 3-4 parkeringsplatser, cykelplatser samt miljöstation. Modulbyggnaderna har utformats och placerats för att uppnå önskad bullerdämpning för ett bra inomhusklimat.

Samtliga bostäder och allmänna utrymmen är tillgängliga via hiss och loftgångar.

Byggstart planeras under kv 2, 2019 med planerad första inflyttning kv 4, 2019.  
Upphandling av modulentreprenör görs under Kvartal 1, 2019.

### Uthyrning

Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget kommer att teckna avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

### Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningskedet. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet (projektplanen).

Entreprenaden genomförs med totalentreprenad (TE) för byggnationen av husen.

Exploateringskontoret ansvarar för projektering och genomförande av markentreprenaden.

### Tidplan

#### Tider i genomförandet

Projektering BH (utförs av TE)

Bygglovsansökan antagen av SBN

Upphandling byggproduktion

Mark- och byggproduktion

Inflyttning

Dec-Jan 2018/-19

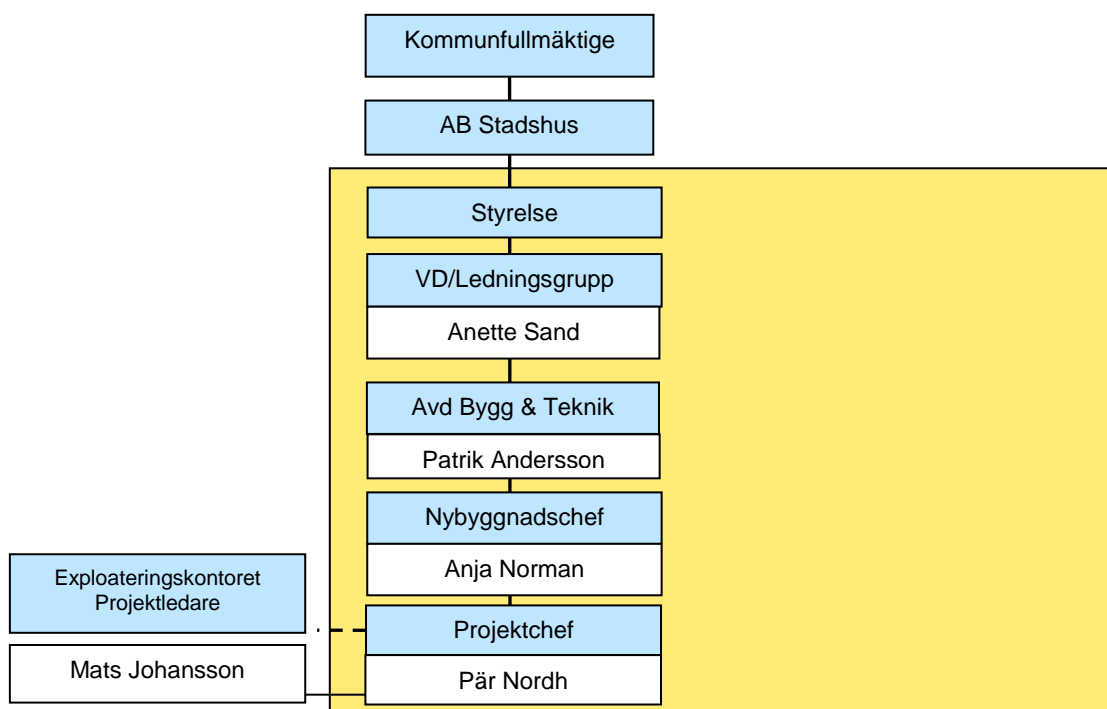
2018-06 överklagad

Kvartal 1 2019

Kvartal 2-4 2019

Kvartal 4 2019

### Organisation och ansvarsfördelning



## **Ekonomi**

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 85 Mkr med reservation för att vissa justeringar.

## *Risker*

Risker som kan påverka genomförande.

Ärendet ligger inför överklagan hos Mark- och Miljödomstolen.

Vad gäller ekonomin finns en osäkerhet att markprojektering tillsammans med ledningsägares projektering ej påbörjats. Markens sättningsbenägenhet och grundvattennivå kan komplicera och fördyra/försena projektet. Det finns en riskpeng för detta medräknad i kalkylen.

När det gäller övriga risker för skadegörelse gör bolaget en riskbedömning och kommer att föra dialog med både entreprenör och SHIS för att minska risken under byggtid och förvaltningsskede.

## *Uppföljning*

Rapportering i projekt sker regelbundet till nyproduktionschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten samt till avdelningschef Bygg & Teknik. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsstads styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

## *Ärendets beredning*

Avdelningen Bygg & Teknik bereder ärendet i samråd med Ekonomiavdelningen.

## **Bolagets analys och bedömning**

Den föreslagna bebyggelsen ligger nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Lägenheterna är välplanerade med bra funktioner och god standard. Utifrån nuvarande bedömning innebär detta projekt ett gott tillskott av tillfälliga bostäder som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv.

## **Bilagor**

1. Värdeberäkning daterad 2018-11-20 (Sekretess)